

TÖÖ : ÜMERA TN 5A KINNISTU JA LÄHIALA **DETAILPLANEERING**  
nr: DP041320

TELLIJA : **TALLINNA LINNAPLANEERIMISE AMET**  
Vabaduse väljak 7, 15198 Tallinn

HUVITATUD ISIK : **KORNELIUS OÜ**

DP KOOSTAJA : **KPME OÜ**  
MTR reg. EEP003188  
Kalle Rannula  
Tel. +372 55 48 988  
[kalle@kpme.ee](mailto:kalle@kpme.ee)



Töö nr. 1504-1

06/2025

## Sisukord

### SELETUSKIRI

<b>1</b>	<b>Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planeeringus kavandatu kirjeldus.....</b>	<b>7</b>
3.1	PLANEERITUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS.....	7
3.2	HOONESTUSALADE JA HOONETE PAIKNEMISE NING SUURUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED; .....	7
3.3	HOONETE KASUTUSOTSTARBED NING HOONETE JA MAAÜKSUSTE KOORMUSNÄITAJAD;...	7
3.4	VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED;.....	8
3.5	HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED; .....	8
3.6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	8
3.6.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
3.6.2	Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	11
3.6.3	Sidevarustus.....	12
3.6.4	Soojusvarustus .....	12
	Olemasolev olukord.....	13
	Planeeritud soojusvarustus.....	13
3.7	TÄNAVATE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED;.....	13
3.8	LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED, SH PARKIMISKOHTADE VAJADUSE ARVUTUS; .....	14
3.9	AVALIKU RUUMI PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED; .....	15
3.9.1	mahulises mõistes .....	15
3.9.2	Mõeldes elanikele .....	15
3.10	KAVANDATUD KITSENDUSED.....	15
3.11	KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE; .....	15
3.12	KAVANDATU MÕJU LÄHIPIIRKONNA LINNAKESKKONNALE JA SELLE ARENGUVÕIMALUSTELE; .....	16
3.13	KAVANDATU VASTAVUS AVALIKELE HUVIDELE JA VÄÄRTUSTELE.....	16
<b>4</b>	<b>Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatavad nõuded.....</b>	<b>16</b>
4.1	HOONETE OLULISEMAID ARHITEKTUURINÕUDEID; .....	16
4.2	RAJATISTE EHITUS- JA KUJUNDUSNÕUDEID; .....	16
4.3	TÄIENDAVATE UURINGUTE VAJADUS; .....	16
4.4	TÄIENDAVATE KOOSKÕLASTUSTE HANKIMISE JA KOOSTÖÖ VAJADUS;.....	17
4.5	TEISI NÕUDEID EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS. ....	17
4.5.1	Müraleevendusmeetmed .....	17
4.5.2	Maa-aluse korruse rajamisel pae sisse kasutada tehnoloogiat, mis vähem hairiks naabermajade elanikke ja ei kujutaks ohtu naaberelamute konstruktsioonidele. Koostada ehitustööde organiseerimise projekt. ....	17
4.5.3	Insolatsioonitingimused.....	17
4.5.4	Radoonileevendusmeetmed .....	17
4.5.5	Nõuded Tallinna Transpordiametilt : .....	17
4.5.6	Tallinna LPA seisukoht : Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detail-planeeringualal uute ehituslubade andmisest, kui	

detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detail-planeeringu kehtestamist.

17

4.5.7	Tallinna Linnavaraametilt : .....	18
4.6	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED.....	18
4.7	TULEOHUTUSNÕUDED .....	19
4.8	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD.....	19
4.9	NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS... ..	19
4.9.1	Veevarustus ja kanalisatsioon: .....	20
4.9.2	Elektrivarustus:.....	20
4.9.3	Sidevarustus:.....	20
4.9.4	Tänavavalgustus: .....	21
4.9.5	Välisvalgustus: .....	21
4.9.6	Soojusvarustus:.....	21
4.9.7	Jahutusvarustus:.....	21
4.9.8	Vertikaalplaneerimine: .....	21
4.10	NÕUDED MAA-ALUSE OSA PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS. ....	21
<b>5</b>	<b>Planeeringus kavandatu vastavuse kirjeldust planeeringu koostamise lähtedokumentidele ja -seisukohtadele.....</b>	<b>22</b>
5.1	VÕRDLUS LASNAMÄE ELAMUALADE ÜLDPLANEERINGUGA.....	22
5.2	VASTAVUS ARENGUKAVADELE .....	22
5.3	VASTAVUS MÄÄRUSTELE .....	22
5.4	VASTAVUS STANDARDITELE.....	22
5.5	VASTAVUS TULEOHUTUSNÕUETELE .....	23
5.6	VASTAVUS ALGATAMISE KORRALDUSES ESITATUD EESMÄRKIDELE JA TINGIMUSTELE ..	23
5.6.1	Korralduses toodud lähteseisukohad ja lisatingimused:.....	23
5.6.2	Korralduse punkt 5 viidatud koostöövajadus .....	23
5.7	MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISIGA. ....	24

## JOONISED

1. Asukohaskeem Joonis nr. 001
2. Põhijoonis Joonis nr. 002
3. Tehnovõrkude koondplaan Joonis nr. 003

---

***SELETUSKIRI***

---

## **1 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS**

Planeeritav maa-ala asub Lasnamäe linnaosas Ümera tänava ääres. Ala suurus on 0,46 ha.

Maa-ala reljeef on tasane, kõrgusega valdavalt 40.00 m Balti süsteemis.

Kõrghaljastust on lasteaia piirde ääres.

Ümera tn. 5a kinnistul asub hetkel hooldamata haljasala ning isetekkeline parkimisala. Kinnistut läbivad samuti isetekkelised jalakäijate rajad.

Ümera tn. 9a kinnistul asub haljasala, millel on liivaga kaetud platsike – ilmselt lastele. Planeeritav ala hõlmab osaliselt Ümera tänav T1 maa-ala.

Juurdepääs planeeringualale toimub Ümera tänavalt.

Ühistransport kesklinnaga on korraldatud bussidega mööda Ümera tänavat.

Lähimad peatused on Ümera tänav 5 asuva maja ees olev Ümera peatus.

Planeeritav maa-ala on osaliselt varustatud tehnovõrkudega.

Kaitstavaid loodusobjekte planeeringualal ei leidu. **Planeeritud ala jääb looduslikult kaitsmata põhjavee alale.**





## **2 PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE KIRJELDUS**

- Kvartali arhitektuurse ansambli täiustamine hoone rajamisega (tühimiku täitmine) Ümera tn. 5a kinnistule.
- Lisaks saab rajatav hoone olema üldplaneeringus ettenähtud Laagna tee ja Ümera tn. vahelise põhja-lõunasuunalise kergliiklustee sihi lõunapoolset otsa vormistav arhitektoon. Planeeritud on tänavafrendist tagasiastuv 8 korruseline hoonemaht.
- Segakasutusega hoone (elu-ja ärihoone) rikastab suhteliselt monofunktsionaalset eksisteerivat keskkonda Lasnamäel – elupindadele lisandub neid teenindavad äripinnad.
- Loodav segakasutusega hoone sobitub olemasoleva elamukvartali ning üldplaneeringus ettenähtud piirkonna keskuseala vahele just siht-ning kasutusotstarbe poolest (sujuv üleminek).
- Vähehooldatud haljasala Ümera tn. 9a kinnistul kavandatakse üldkasutatavaks laste mänguväljakuks, mis rikastab oluliselt elukvartali ja lähipiirkonna laste mängimisvõimalusi ning lisab piirkonna elanikele täiendava ala sotsiaalseks suhtluseks.

### 3 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

#### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritava alal asub 3 kinnistut (Ümera tn. 5a, Ümera tn. 9a ning Raadiku tänav T2 // Ümera tänav T1 kinnistu). Krundijaotust ei muudeta. Ümera tn 9a ning Raadiku tänav T2 // Ümera tänav T1 kinnistu kuulub planeeringualasse osaliselt.

#### 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted;

Ümera tn. 5a suhteliselt väikese suurusega krundile (2014 m<sup>2</sup>) mahub/sobib/on planeeritud 1 8/-1 korruseline hoone. Kohustusliku ehitusjoont antud planeeringus määratud ei ole.

Ümera 5a krundile rajatav hoone täiustab Ümera tn. äärset linnaruumi täites tühimiku Ümera 5 ja Ümera 11 hoonete (9.korruselised) vahel.

Kõrguste vahe (1 korrus) naaberhoonetega ei mängi olulist rolli kuna olemasoleva hoonestuse ja uue hoone masside mitte samal joonel paiknemine ei võimalda neid linnaruumis võrreldavalt jälgida. Madalamat kui 8 maaapealset korrust antud krundile ei soovita (kvartali vormi täitmine ning asetus kergliiklustee sihil eeldab suuremat mahtu).

Mahtude planeerimisel on arvesse võetud insolatsiooni mõju naaberhoone (Ümera 5) korteritele.

Planeeritav ehitusõigus :

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Hoonete alune pind m <sup>2</sup> maa-ala	Suurim korruselise maa-ala	Hoone kõrgus maapinnast ja ABS (m)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (kvalitatiivse liikide kaupa)	Suletud brutopind katastrilise sihtotstarvete kaupa maa-ala	Korteri arv	Parkimis-kohtade arv (nrem ja kavandatud)	PIIRANGUD			
												Tulepüüvus	Arhitektuurinõuded		
													Hoonestusviis	Katuse kalde	Erinõuded viimist-le
1	Ümera tn. 5a, Tallinn	2014	743/1555	8/-1	31,1 m abs.70,8 m	1 + *jäätmehoone	EK-60 Ä-40	E-60 Ä-40	E 2350/-1345 Ä 1843/-210 Kokku : 4190/-1555	~ 28	N 61 K 61	TP1	vaba	0°	v.t. märkused

Ä - ärimaa, E-elamumaa, EK- korterelamu

Lisaks äripindadega korterelamule on lubatud ühe jäätmehoone ehitamine.

Jäätmehoone suurusega 3x4 m , h=2,3 m paikneb sissesõidutee ääres.

#### 3.3 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad;

Ümera 5a kinnistule on planeeritud 1 kaheotsrabeline hoone, mis jaguneb 60 % elu ja 40% äri. Sihtotstarvete osakaalu võib kuni 10% ulatuses määratud sihtotstarvete osas muuta, täpne sihtotstarvete osakaal täpsustub ehitusprojektis.

Äripindadel ei ole lubatud rajada külaliskortereid.

Hoone kõrgus ja maht on sobivad :

- vormistamiseks lähikvartali perimeetrit ja tänavaruumi.
- Kõrgus ei ületa naaberhoonestuse kõrgusnäitajaid (abs. + 70,8 m)

Insoltatsioon – hoone paikneb kvartali põhjaküljel luues varju pigem tänavaalale. Mahu kujundamisel on arvestatud mõju Ümera 5 hoone korteritele.

Hoonestustihedus kinnistul on 2,1.

Naaberkinnistute ( Ümera 5 ja 11) tihedusnäitajad on vastavalt 4,9 ja 3,4

Tihedusnäitajat antud kontekstis vaadatakse kvartali lõikes.

Koormus liikluse osas täieneb vaid Ümera tn.-l. Parkimisvajadus krundil on lahendatud vastavalt kehtivale normatiivile.

Haljastuse osakaal Ümera 5a krundil on 20%, mis vastab antud DP algatamisotsusele.

Hoone kasutusotstarbed majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” Lisa järgi.

### **3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted;**

Kinnistu on tasase reljeefiga (kõrgusega valdavalt 40.00 m Balti süsteemis.), kaldega lõunasuunal (kogu ulatuses ca 40 cm). Planeering ei näe ette hoomatavaid muudatusi reljeefis. Vertikaalplaneerimisega on ette nähtud vältida sademevee valgumist naaberkinnistutele.

### **3.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted;**

Ümera tn. 5a kinnistul hetkel kõrghaljastus puudub. Planeeringus on ettenähtud tänavapoolsele haljasalale rajada 3 puud (mis on kooskõlas Lasnamäe elamualade üldplaneeringu tänavahaljastuse printsiibiga). Ülejäänud haljasala on murukattega eesmärgiga tagada ohutu nähtavus liiklemiseks ning jõukohane hooldus (muru niitmine ning lumekoristus).

Samuti puudub kõrghaljastus planeeritaval laste mänguväljaku alal (Ümera tn. 9a).

Antud alal planeeritakse nii madal kui kõrghaljastus. Vt. DP Lisade kaust 5, Haljastus .

Ümera 5a haljastuse osakaal krundi pinnast on kavandatud 20% (404m<sup>2</sup>)

Piirdeaedade ehitus vabaplaneeringualal on lubamatu.

Ümera tänava äärses osas haljastakse krunt kõrghaljastusega.

Ümera tn 9a kinnistule on planeeritud laste mänguväljak. Mänguväljaku väikelaste osa piiratakse min.1,2 m kõrguse ažuurse piirdeaiaaga. Juurdepääsuks mänguväljakule rajatakse teed, miile äärde paigaldatakse pargipingid ning kaks valgustiposti. Võimalik lastemänguväljaku lahendus (näidis) vt. DP Lisade kaust 13, Laste mänguväljak. Kinnistu lõunapoolsel küljel, olemasoleva lasteaia piiril asuvad männid. Männid säilitatakse. Haljastuse ja mänguväljaku rajamiseks koostatakse eraldiseisev projekt, mille peab koostama/kooskõlastama maastikuarhitekt tase 7 spetsialist.

### **3.6 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Kui kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumust võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist võimalikult vähimal viisil (Ehitusseadustik § 70 lg 6).

Tänavavalgustuspostid jm liikluskorraldusvahendite postid ei tohi asuda ratta- ja jalgteede vabas liikumisruumis.

#### **3.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AKTSIASELTSi TALLINNA VESI 16.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused PR/2207354-1 ja tehnilistele nõuetele (<https://tallinnavesi.ee/tehnilised-nouded/>). Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (üvk) rajatised sh sademeveekanalisatsiooni rajatised ehitatakse välja vastavalt vee-ettevõtjaga sõlmitava liitumislepingu ja selles kehtestatud tingimuste kohaselt ja alusel. Üvk rajatised jäävad vee-ettevõtja omandisse.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri
- Tallinna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise eeskiri
- Eesti Standard EVS 921 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti Standard EVS 848 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuleohutuse veevarustus
- Eesti Standard EVS 843 Linnatänavad

- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

### **3.6.1.1 Veevarustus**

#### **Olemasolev olukord**

Olemasolev ühisveevärgi torustik on DN300 mm veetorustik Ümera tänav 9a kinnistul ning De32 mm veeühendus Ümera tn 5a kinnistuga. Ühisveevärgi torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Ühisveevõrgus on tagatud vabasurve normaalolukorras 400 kPa, tulekahju olukorras 100kPa.

#### **Planeeritud veevarustus**

Veevarustus planeeritud krundile on kavandatud Ümera tänav 9a kinnistul paiknevast veetorustikust.

Olemasolev veeühendus De32 on ette nähtud likvideerida hargnemisel DN300 ühisveevärgi torustikult vältides tupiktoru tekkimist.

Krundile on kavandatud De90 mm veeühendus Ümera tänav 9a kinnistu olemasolevast DN300 mm veetorustikust. Liitumispunkt ühisveevõrguga paigutada kuni 1 m krundi piirist väljapoole Ümera tänav 9a kinnistu maa-alale.

Planeeringuala majandus-joogivee arvutusvooluhulk on 5,3 l/s, 40 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringuala majandus-joogivee vooluhulk täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Kasutusest väljajäävad veeühendused tuleb likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest vältides tupikühendusi.

### **3.6.1.2 Tuletõrjeveevarustus**

Planeeringualal on tagatud välistulekustutusvee hulk 15 l/s kolme tunni jooksul olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest Ümera tänav 9a kinnistul.

### **3.6.1.3 Kanalisatsioon**

#### **Olemasolev olukord**

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Olemasolev reovee ühiskanalisatsioonivõrk on DN200 mm kanalisatsioonitorustik Ümera tänaval. Reovee ühiskanalisatsiooni torustiku omanik on AKTSIASELTS TALLINNA VESI.

Olemasolev sademevee kanalisatsioonitorustik on DN300 mm kanalisatsioonitorustik Ümera tänaval.

### **3.6.1.4 Planeeritud reoveekanalisisatsioon**

Olemasolev Ümera tänav 5a kinnistu reovee kanalisatsiooniühendused on ette nähtud likvideerida kuni suubumiseni töösse jäävasse torustikku vältides tupiktoru tekkimist.

Krundile on planeeritud De200 mm reovee kanalisatsiooniühendus Ümera tänava olemasoleva reoveetorustikuga. Liitumispunkt (kontrollkaev) reovee ühiskanalisisatsiooniga on kavandatud kuni 1 m krundi piirist väljapoole Ümera tänava maa-alale.

Hoonesisene parkla põrandalt kogutav vesi tuleb puhastada lokaalselt (õlipüüdja+liivapüüdja) ja juhtida reovee ühiskanalisisatsiooni. Hoone maa-aluse parklalt põrandavee juhtimine reoveekanalisisatsiooni on planeeritud ülepumpamise teel.

Krundi piires on planeeritud rasvapüüdja võimaliku tootlustusettevõtte köögi reovee puhastamiseks. Rasvapüüdja suurus täpsustub ehitusprojektiga.

Planeeringuala reovee äravool on 12,0 l/s, 40 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringuala reovee arvutusäravool täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis.

Kinnistute sisene reoveekanalisisatsiooni välisvõrgu lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Kasutusest väljajäävad reovee kanalisatsiooniühendused likvideerida vahetult hargnemisel töösse jäävatest torudest.

### **3.6.1.5 Planeeritud sademeveekanalisisatsioon**

Krundilt on planeeritud sademevesi juhtida Ümera tänava DN300 mm sademevee kanalisatsioonitorustikku. Liitumispunkt (kontrollkaev) sademevee kanalisatsiooniga on planeeritud kuni 1 m krundi piirist väljapoole Ümera tänava maa-alale.

Vastavalt AKTSIASELTSi TALLINNA VESI tehnilistele nõuetele tuleb krundilt ärajuhitud sademevee vooluhulk ühtlustada krundi piires. Krundisiselt on lubatud liitumispunkti ühendada üks isevooline sademeveetoru läbimõõduga maksimaalselt De110 ning languga, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

Kuna arvutuslik maksimaalne vooluhulk krundil ületab 10 l/s, tuleb sademevee vooluhulk ühtlustada krundi piires kasutades suuremõdulisi kogumistorusid ja/või ühtlustusmahuteid. Ehitusprojektis täpsustada krundisisene sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise lahendus. Krundisisene sademeveekanalisisatsiooni välisvõrgu lahendused täpsustatakse ehitusprojektis lähtuvalt väljakujunenud olukorrast.

Raadiku tänava T2/ Ümera tänava T1 olemasolevad restkaevud (2 tk) on planeeritud ümber ühendada planeeritava sademevee kanalisatsioonitorustikule Ümera tänaval.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

Sademeveetorusse juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Keskkonnaministri 08.11.2019. määrusele nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (Lisa 1 "Saastenäitajate piirväärtused ja reovee puhastusastmed").

### Planeeringuala sademevee vooluhulkade bilanss:

Planeeritud			EVS 848:2021, korduvusperiood 3 aastat, 10 min, arvutuslik intensiivsus $q = 223.7 \text{ L}/(\text{sek} \cdot \text{ha})$				
Pos nr	Kõvakate (m <sup>2</sup> )	Haljasala (m <sup>2</sup> )	Arvutuslik vooluhulk (l/s)			Lubatud vooluhulk (l/s)	Vajalik keskendamise maht (m <sup>3</sup> )
			Kõvakate	Haljasala	KOKKU		
1	1571	405	31,5	1,8	33,3	10,0	13
<b>KOKKU</b>	<b>1571</b>	<b>405</b>	<b>31,5</b>	<b>1,8</b>	<b>33,3</b>	<b>10,0</b>	<b>13</b>

Ehitusprojekti täpsustada planeeringuala sademeveelahendus ning konkreetne sademevee koormuste vähendamise ja puhastamise lahendus.

#### 3.6.1.6 Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht (Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

##### Veevarustus

PE plasttoru De90 PN10 3 m

##### Kanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon

PVC või PE plasttoru De200 SN8 36 m

##### Sademevee kanalisatsioon

PP või PE plasttorud De200 SN8 8 m

PP või PE plasttorud De250 SN8 34 m

#### 3.6.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 15.03.2021 välja antud tehnilised tingimused nr 373136.

Elektrikoormuse tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Ärihoone-korterelamu	250/200+200	Liitumiskilp kinnistu piiril

Detailplaneeringu alal asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 0,4 kV maakaablid nr 157855, 157856 ning jaotus- ja liitumiskilp JK52631, LK172397. Olemasolev liitumiskilp LK172397 peakaitsmega 3x25A on ette nähtud demonteerida ja asendada kahe uue liitumiskilbiga peakaitsmetega 3x200A.

Tarbijale kuuluvad planeeritud madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Kinnistusesised kaablitrassid, elektrikilbid ja välisvalgustuse võrgud lahendatakse ehitusprojekti mahus.

Päikeseenergia: Alternatiivse energiaallikana võib kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneel võib paigutada hoonete katusele, et pakkuda täiendavat elektrivarustust antud hoonele. Võib ka kasutada päikesepeatareina toimivaid ehitusmaterjale: katusekattena või fassaadiviimistluses.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse hoone elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

### **3.6.2.1 Välisvalgustus**

Detailplaneeringu tänavavalgustuse osa lahenduse aluseks on Enefit Connect OÜ poolt 26.04.2024 välja antud tehnilised tingimused nr 66. Tänavalõigu valgustuseks on ette nähtud LED-lampidega välisvalgustid. Valgustite värvsüsteemtemperatuur peab olema 3000 K, ülekäiguradadel peab olema min. 5000 K. Tänavavalgustite kaitseaste peab olema vähemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskõrgusele: 6 meetrit ja kõrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08. Valgustid paigaldatakse koonilistele terasmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva toitevõrgu baasil. Tingimused ehitusprojekti koostamiseks on toodud seletuskirja p 4.9.4 ja 4.9.5. Tagada normikohane valgustus ülekäigurajal, planeeritud kõnniteedel ja mänguväljakul.

### **3.6.3 Sidevarustus**

Detailplaneeringu sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS 27.09.2024 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39180452.

Planeeritud hoonestusalale jääv olemasolev sidekanalisatsiooni trassilõik on ette nähtud likvideerida ja asendada uue sidekanalisatsiooniga.

Planeeringu ala objekti sidevarustus on ette nähtud uue sidesisestuste baasil.

Sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest 100 mm läbimõõduga, kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti mahus. Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### **3.6.4 Soojusvarustus**

Soojusvarustuse lahenduse aluseks on AS-i UTILITAS TALLINN 30.04.2024 a. väljastatud tehnilised tingimused nr 24TT-10085.

### ***Olemasolev olukord***

Planeeritaval krundil puudub kaugküttega liitumine. Lähim kaugküttetorustik asub Ümera tn 5 ja 7 hoonete vahel. Olemasolev soojustorustik on maa-alune, nimiläbimõõduga DN80 mm ja paikneb R/B kanalis. Kanalis asub 4 toru, kaks nendest on tööst väljas. Torustiku omanik on AS Utilitas Tallinn.

### ***Planeeritud soojusvarustus***

Planeeritud ala soojavarustus on lahendatud kaugkütte baasil. Ühendatav soojuskoormus on 0,660 MW (sh kütteks 0,17 MW, ventilatsiooniks 0,19 MW, sooja tarbevesi 0,30 MW), soojuskoormus täpsustada ehitusprojektis.

Vastavalt tehniliste tingimustele on ühenduskoht kavandatud tehniliselt võimalikus kohas, Ümera tn 11 hoone läheduses. Ühenduskohas on planeeritud uus hargnemine nimiläbimõõduga DN65 mm. Kaugkütte liitumispunkt on kavandatud planeeritud krundi piirile.

Uus soojustorustik on kavandatud maa-alusena eelisooleeritud terastorudest, mille arvestuslik eluiga on 30 aastat.

Planeeritava hoone soojavarustus on ette nähtud lahendada sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeemiga.

Ehitusprojekti koostamisel peab arvestama, et soojustorustiku primaarkontuuri osa peab olema terasest P235, vastavalt EN-10216-2, EN-10217-2 ja EN-102217-5 normidele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seina paksus ei tohi olla väiksem standardiga EVS-EN 253 määratust. Materjali valikul peab arvesse võtma, et uus soojustorustik on kavandatud lekke otsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisooleeritud terasest torumaterjalist (vastavalt standardile EVS-EN 253, 448, 488 ja 489).

### ***Kaugjahutuse võimalikkusest***

Detailplaneeringu koostamise hetkel ei planeeri AS Utilitas Tallinn Lasnamäe piirkonda kaugjahutust. Ehitusprojekti koostamisel küsida AS Utilitas Tallinna käest kas antud ajahetkeks on piirkonnas kaugjahutuse võimekus ja kui on, siis küsida kaugjahutuse tehnilised tingimused. Jahutuse lahenduse väljatöötamisel eelistada passiivseid ja/või lokaalseid jahutussüsteeme.

### ***3.7 Tänavate planeerimise põhimõtted;***

Tänavate planeerimisel olulisi muutusi ei planeerita.

Lisandub juurdepääsu sissesõit Ümera tn.-lt.

Bussipeatuse asukoht nihkub Ümera 5 maja eest Ümera 5a kinnistu esisesse tsooni. Rajatava ooteala laius ootekoja ja tee vahel on 2,3 m. Ootekoja ja Ümera tn. 5a heljasala vahele jääb läbipääs jalakäiatele ja kergliiklejatele (Ootekoja tagant läbikulgeva kergliiklustee laiuks on 3,5 m) . Peatuse tsooni pikkus on 38 m.

Tehnovõrkude lahendus on vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Vt. tehnovõrkude joonis 003.

### 3.8 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted, sh parkimiskohtade vajaduse arvutus;

Parkimine on lahendatud omal krundil. Täpne parkimiskohtade jaotus selgitatakse ehitusprojekti käigus. Parkimise vajadus tuleb tagada vastavalt kasutusotstarbele. Jalgratsete parkimine lahendatakse hoone mahus.

EHITISE OTSTARVE/ LIIK	NORM. ARVUTUS (ASUKOHT VAHEVÖÖND)	NORMATIIVNE PARKIMISKOHTADE ARV	PLANEERINGUS ETTENÄHTUD PARKIMISKOHTADE ARV KRUNDIL
Elamu 60% 28 korterit	28x1,3 (≥3 taol.)	37	37
Äri 40% 1851 m <sup>2</sup> :			
1. Korrus – kaubandus, toitlustus 673 m <sup>2</sup> -	673/60 = 11	11	11
2-3. Korrus - meditsiin 1170 m <sup>2</sup>	1170/90=13	13	13
Kokku:		61	61

Jalgratsete parkimine :

Elamu vajadus jalgratsete parkimiseks lahendatud hoone mahus ning lahendatakse ehitusprojektiga.

1-2. korrusel paiknevad äri- ja spordiruumide rattaparkimine on kavandatud hoone läänepoolse külje kergliiklustee naabruses.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Tallinna Transpordiameti juhistest, mille aluseks on : Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsus nr 84 „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“ vahevööndi norm

Tallinna rattastrateegia. 2018-2027; kui tulevikusuuniseid edastav dokument.

Elektriautode laadimistaristu kontrollarvutus:

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne laadimistaristu arv	Planeeringus ettenähtud laadimistaristu arv krundil
1	Elamu Mitteelamu	1 per PK = 28 24/5 = 5	33	33
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>33</b>	<b>33</b>

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku §65<sup>1</sup>. Laadimispunktid rajatakse normatiivsetele parkimiskohtadele. Elektriauto laadimistaristu rajamise vajadus täpsustatakse ehitusprojekti arvestades Ehitusseadustiku §65<sup>1</sup>.

Jalakäiate liiklemine : Juurdepääs jalakäiatele on kinnistu läänepoolsest (Ümera tn. 5 hoone) küljelt. Sellelt suunalt on oodata suurimat jalakäiate liikumistihedust/koormust kuna seal asub ka ühistranspordi peatus ning ülekäigurada üle Ümera tn. , mis omakorda ühendab liiklemist kaubanduse (Maxima) ja Laagna tee ühistranspordi peatuste suunal.

Hoone esiselt parkimisalalt on otseühendus 1 korruse kauplemispindade ning sissepääsule hoone trepikotta/liftihalli. Hoone perimeetril, parkimisala ja hoone vahel (konsoolse osa all) asub min. 1,5 m laiune jalakäiate ala.

### **3.9 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted;**

#### **3.9.1 mahulises mõistes**

- tänavaruumi täiustamine
  - o tühimiku täitmine tänavafrendis
  - o tühimiku täitmine kvartalit moodustavas koosluses
  - o Laagna-Ümera kergliiklustee sihi algust/lõppu tähistav element
  - o Kõrghaljastuse lisamine tänavaruumi
  - o Tänavavalgustuse parendamine
  - o Kergliiklustee läbiviimine bussiootepaviljoni (ootekoja) tagant.

#### **3.9.2 Mõeldes elanikele**

- Elukeskkonna rikastamine multifunktsionaalse hoonega (elu+äri)
- Kaasaegse avaliku laste mänguväljaku ja suhtlusala loomine kvartali piirides.

### **3.10 Kavandatud kitsendused**

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste, mille ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja seada servituudid, loetelu positsioonide kaupa. Ulatust võib ehitusprojekti täpsustada.

#### Pos 1 (Ümera tn 5a)

- olemasolevad MP kaablid koridori laieusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, võrgu valdaja kasuks;
- olemasolev liitumiskilp koridori laieusega 2 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud kanalisatsioonitorustik, koridori laieusega 5 m, võrgu valdaja kasuks;
- planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustik, koridori laieusega 5 m, võrgu valdaja kasuks.
- Ümera tee bussiootepaviljoni taha planeeritud kergliiklustee (pindala 28 m<sup>2</sup>) on määratud avalikult kasutatavaks teeks. Krundile pos 1 planeeritud kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks seatakse linna kasuks tasuta ja tähtjatu isiklik kasutusõigus.

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse isikliku kasutusõiguse (servituudi) alad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis või peale ehitustööde lõppu.

Tehnovõrguservituudi seadmise vajadusega ala võrgu valdajate kasuks:

- Ümera tn 9a kinnistule planeeritud sidekanalisatsioonile koridori laieusega 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole, planeeritud veetorule koridori laieusega 4 m ja planeeritud kaugküttetorule koridori laieusega 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Raadiku tänav T2//Ümera tänav T1 kinnistule planeeritud reoveekanalisatsioonitorule koridori laieusega 4 m ning planeeritud sademeveekanalisatsioonitorule koridori laieusega 4 m.

### **3.11 Kavandatu vastavus planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele;**

Kavandatud saab olema osa perimetraalsest hoonestusest, mis vastab piirkonna üldisele hoonestuslaadile.

Rajatav hoone eraldab lasteaia ja loodava mänguväljaku põhjapoolsest tänavamürasaastest. Valdavalt elamufunktsiooniga piirkond rikastub polüfunktsionaalse hoonega kus lisaks elamispiindadele on ka neid teenindavad äripinnad.

Rajatava mahuga kaasnev parkimiskoormus on lahendatud samal krundil.  
Piirkonda/kvartalisse luuakse võimalus kaasaegse laste mänguväljaku rajamiseks.

**3.12 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele;**  
vt. eelmine punkt

**3.13 Kavandatu vastavus avalikele huvidele ja väärtustele.**  
Vt. eelmine punkt

## **4 EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATAVAD NÕUDED**

### **4.1 Hoonete olulisemaid arhitektuurinõudeid;**

Hoone kavandamisel arvestada :

- naaberhoonestuse ning kvartali arhitektuursete mahtude ning detailidega.
- asukohaga Laagna-Ümera tee põhja-lõunasuunalise kergliiklustee sihi otspunktis olles samal ajal kahe sarnase hoonemassiivi vahel. Võib olla arhitektuurset väljapaistvam kui naaberhooned.

Lamekatus (päikesepaneelide ja muude tehnoseadmete paigutamiseks).

Viimistlusmaterjalide osas piiranguid ei ole. Hoone viimistlus peab sobituma ja looma tervikliku tänavaruumi miljöö ning ansambli naaberhoonestusega.

Rõdude klaasimine peab olema lahendatud selliselt, et nende erinevas avanemisolekus säiliks hoone arhitektuurne terviklik ilme.

Konditsioneeride välisseadmed peavad olema lahendatud selliselt, et nad kas on peidetud või moodustavad osa hoone arhitektuurset ilmet ega risusta seda.

Piirdeaeda pole ettenähtud.

- Atraktiivse tänavaseina kujundamiseks projekteerida hoone esimesele korrusele vaateakendega äriruumid.

### **4.2 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõudeid;**

Prügikonteinerite varjualune tuleb rajada lähtudes kaasaegsest arhitektuurset disainist. Peab sobituma keskkonda.

Mänguväljaku elementide tehniline lahendus täpsustatakse projektiga ja kooskõlastatakse Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalameti ning Lasnamäe Linnaosa Valitsusega.

Planeeritud mänguväljak peab olema rajatud 1-12 aastastele lastele. Mänguväljakule näha ette järgmised seadmed:

Mängulinnak kuni 12 aastastele, mida saavad kasutada kõik vanusegruppi jäävad lapsed. Mängulinnaku tugipostid peavad olema metallist. Kahekohaline kiik väikelaste istmega ja tavalise istmega. Kiigekonstruktsioon peab olema metallist. Kiik linnupesaistmega (istme läbimõõt 1,2m)- Kaalukiik; Liumägi kuni 4 aastastele. Liurenni kõrgus peab jääma vahemikku 0,9-1,2m. Liumäe tugikonstruktsioon peab olema metallist. Seljatoega 2 pinki, 2 pealt kaetud prügikasti (min 30 l)- Mänguväljaku silt kus on kirjas platsi kasutajate vanusegrupp ning peamised keelumärgid. Kõik seadmed peavad olema paigaldatud liivast turvaalusele.

Kahekohaline kiik võiks olla varustatud ühe beebiistmega ning pinkide naabrusesse palume planeerida ka prügikastid.

Planeeritava mänguväljaku täpne lahendus selgub projekteerimisel.

### **4.3 Täiendavate uuringute vajadus;**

Ehitusprojekti koostamisel teostada vajadusel eelnevalt järgmised uuringud (juhul kui olemasolev informatsioon ei ole ajakohane) :

- ehitusgeoloogia (puudutab ka kinnistust väljapoole jäävate tehvõrkude rajamist).
- Insolatsioon
- Radoon

#### **4.4 Täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus;**

Vastavalt kehtivale korrale ning seadusandlusele.

#### **4.5 Teisi nõudeid ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.**

##### **4.5.1 Müraleevendusmeetmed**

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid ning tagada siseruumides nii päeval kui ka öösel sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud normtasemed.

Ehitise kavandamisel juhinduda samuti „Atmosfääriõhu kaitse seadusest“, vastu võetud 15.06.2016.

Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab enam kui 50% välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (nt akende tuulutussavad või värskõhuklapid välisseinas) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

##### **4.5.2 Maa-aluse korruse rajamisel pae sisse kasutada tehnoloogiat, mis vähem hairiks naabermajade elanikke ja ei kujutaks ohtu naaberelamute konstruktsioonidele. Koostada ehitustoode organiseerimise projekt.**

##### **4.5.3 Insolatsioonitingimused**

Hoone projekteerimisel lähtuda Majandus-ja taristuministri määrusest nr 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“ (Vastu võetud 02.07.2015), samuti Vabariigi valitsuse määrus nr. 176 „Töökohale esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded“ (Vastu võetud 14.06.2007) ning tagada kõrvalasuvate elamute kõigi korterite loomulik valgustus ja insolatsiooni kestus vastavalt standarditele ja heale tavale.

##### **4.5.4 Radoonileevendusmeetmed**

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jälgida Eesti standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud nõudeid. Radooni mõjude vähendamiseks rajada ehitatava hoone vundamendi ümbrus ja alune killustikupadjale, mida mööda saab juhtida radooni hoonest eemale. Betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja kommunikatsioonide läbiviigud hoolikalt hermetiseerida. Tagada hea ehituskvaliteet ja nõuetele vastav ventilatsioon.

##### **4.5.5 Nõuded Tallinna Transpordiametilt :**

- äripindadel on välistatud külaliskorterid
- parkimise vajadus tuleb tagada vastavalt kasutusotstarbele

##### **4.5.6 Tallinna LPA seisukoht :**

**Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel planeerimisseaduse § 131 lõike 2 alusel**

***sõlmitud halduslepinguga võetud kohustusi lepingus määratud tähtajaks täitnud. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detail-planeeringu kehtestamist.***

#### **4.5.7 Tallinna Linnavaarametilt :**

Ümera tn 5a kinnistule hoone püstitamise ajal peab olema tagatud krundiga külgnevate olemasolevate kõnni- ja kergliiklusteede avalik kasutus.

#### **4.6 Keskkonnakaitsealased nõuded**

*Sadevesi :*

Käidelda sademevesi maksimaalselt omal kinnistul (immutada pinnasesse, juhtida sadevete kanalisatsiooni). Projekteerimise staadiumis vältida vertikaalplaneerimisega sademevee valgumist naaberkinnistutele.

Arvestada tuleb, et põhjavesi on planeeringualal looduslikult kaitsmata. Parklate all kogutav sademevesi tuleb puhastada eelpuhastis enne pinnasesse või kanalisatsiooni juhtimist.

*Jäätmekäitus:*

Peab vastama Tallinna jäätmehoolduseeskirjale (Tallinna Linnavolikogu 08.09.2011 määrus nr 28). Jäätmekonteinerid näha ette vähemalt kolme jäätmeliigi kogumiseks. Jäätmekonteinerite asukoht näha ette krundi sissepääsu kõrvale, soovitatavalt jäätmemajja. Lammutus- ja ehitusprojektis esitada Tallinna jäätmehoolduseeskirja § 38 kohane ehitusjäätmete käitlemise kava.

*Haljastus :*

Rajada haljastus ning istutada puud ja põõsad – näiteks vastavalt lahendusele, mis on kirjeldatud antud planeeringu lisade kaustas osa 5 „Haljastus“ .

Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada haljastuse lahendus või koostada haljastuse projekt, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga. Haljastusega alade osakaal kinnistul (Ümera 5a) peab olema vähemalt 20%.

Istikud ja istutustööd peavad vastama standarte EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded ” ja EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

Tänavamaal lähtuda haljastuse projekteerimisel Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määrusest nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“.

*Ehitamisel:* Ehitusprojektile lisada ehitustööde organiseerimise projekt, milles on kirjeldatud meetmed puude tüvede ja võrade kaitseks, kraana paigutus, materjalide ladustamise kohad jne.

Lähtuda Tallinna Linnavolikogu 2. septembri 2004 määruses nr 32 „Tallinna linna kaevetööde eeskiri“ ja selle muutmise määruse nr. 6 esitatud põhimõtetest.

Ehitustöödel osalevad masinad peavad tegutsema väljaspool juurestiku kaitseala või töötama ajutiselt paigaldatud kaitsekihil, mis kaitseb pinnase struktuuri. Juurestiku kaitsealal ei tohi kasutada raskeid masinaid, paigaldada soojakuid, ladustada ehitusmaterjale ja –jätmeid. Paljastatud juured katta sobiva materjaliga (nt kotiriie), et vältida kuivamist ja kaitsta puud temperatuurikõikumiste eest. Puid kasta pidevalt kaevetööde ajal (ca 100 l vett puu kohta päevas), v.a. suurte vihmade ajal. Juurestiku kaitsealal ei tohi pinnast koorida. Kui juurestiku kaitsealal tuleb maapinda tõsta, siis teha seda maksimaalselt 20 cm paksuse sõmera materjaliga, mis ei takista juurtel pinnasest õhu ja vee kättesaamist. Hoone välissein peab jääma väljapoole puude võrade projektsiooni, et säilitada puude kasvuvõimalus.

Naaberhoonestuse juures asuvate puude võra ulatuses töid tehes peab lisaks juurte kaitsele olema täiendavalt tagatud ka kaitsealuste puude tüve ning võra kaitse.

Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada haljastuse lahendus Ümera tn 5a krundil ja Ümera tn 9a krundi osas haljastuse projekt koostöös maastikuarhitektiga(tase 7).

1. Mänguväljakute planeerimisel ja rajamisel peab lähtuma standardiseerias EVS-EN 1176 ja EVS-EN 1177 kõikides osades toodud nõuetest.

Korterelamu ehitusprojekt kooskõlastada Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalametiga.

Korterelamu projektile lisada krundi uushaljastuse ja mänguväljakute lahendused.

#### **4.7 Tuleohutusnõuded**

Planeeritud hoone projekteerida vastavalt :

- siseministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (Vastu võetud 30.03.2017)

Planeeritud ja rekonstrueeritavad elamud kuuluvad I kasutusviisi alla. Elamu tulepüsivusklass on TP1. Jäätmehoone tulepüsivusklass on TP3.

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetechnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Veevarustus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Hoone projekteerimisel konsulteerida Põhja-Eesti Päästkeskusega.

Tuletõrje veevõtu hüdrant asub Ümera 9a kinnistul.

#### **4.8 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi.

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust. Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Käesoleva detailplaneeringuga sätestatud eesmärkide realiseerimisel on vähendatud planeeringu alal võimalike sissemurdmise, vandalismi, süütamise ja autodega seotud kuritegevuse võimalusi.

Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime panna, tuleb antud maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt:

- Planeeringus kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiaja sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Planeeringus kavandatu lähtub kvartali hoonestusstruktuurist, et mitte lõhkuda harjumuspärasest turvalisust tekitavat keskkonda.
- Ala hoonestamisel tekib piirkonda juurde töökohti ning täiendav inimeste arv loob suurema turvatunde.
- Välisuksed ja hoonealuse parkla uks – paigaldada turvauksed ja turvalukud;
- Paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
- Esimesel korrusel kasutada vastupidavust tagava paksusega aknaklaase;
- Hoone avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisiseselt;

#### **4.9 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas**

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused.

Tehnovõrkude projekteerimisel kinnistutele, sh avalikele maadele, tuleb järgida EhS § 70 lg 6 toodud põhimõtet, et kui samale kinnisasjale ehitatakse mitu kaitsevööndiga ehitist, tuleb võimaluse korral eelistada kaitsevööndite ruumilist kattumist võimalikult suures ulatuses ning kinnisasja koormamist vähimal võimalikul viisil. Eeldatakse, et ühe kaitsevööndiga ehitise

kaitsevööndisse võib ehitada teise kaitsevööndiga ehitise. Planeeritud ja olemasolevatele haljasribadele ja -aladele tehnovõrkude projekteerimist ja ehitamist vältida nii palju kui võimalik.

#### **4.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon:**

- Ühonorustike kaitsevöönditesse mitte kavandada kõrg- ja madalhaljastust, kohtkindlaid arhitektuurseid väikevorme jm objekte, mis takistavad torustikele ja kaevudele kiiret ligipääsu, nende hooldust, remonti ja renoveerimist. Veetorustikust (torustiku välisseinast) planeeritava hoone vundamendini peab olema tagatud puhas horisontaalvahekaugus min 3 m.
- Täpsustada järgmises projekteerimise staadiumis olemasolevate kanalisatsioonitorustike andmed (läbimõõt ja kõrgusmärgid) kaevudes OK-2 ja OK-3.
- Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikele (k.a liitumispunktid) määrata servituudi vajadusega alad võrguvaldaja kasuks planeeritud torustike kaitsevööndite ulatuses (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajatiste kaitsevööndite ulatus on kehtestatud Kliimaministri 12.septembri 2023.a määrusele nr 57).
- Täpsustada ehitusprojekti koostamisel veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste vee ja kanalisatsiooni ühonorustike väljaehitamise mahud).
- Hoone mahus paikneva parkla põrandaveed juhtida reoveekanalisatsiooni.
- Hoonesisese parkla põrandalt kogutav vesi tuleb enne reoveekanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalselt (õlipüüdur+liivapüüdur).
- Ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS-ilt Tallinna Vesi tehnilised tingimused.
- Ehitusprojekti koostamisel täpsustada ÜVK torustike liitumispunktide asukohad tulenevalt liitumislepingu tingimustest.
- ÜVK torustike projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda riigi ja kohaliku omavalituse asjakohastest õigusaktidest, vee-ettevõtjaga sõlmitud liitumislepingust, vee-ettevõtja tehnilistest nõuetest ja väljastatud tehnilistest tingimustest. Soovitav on järgida head projekteerimise ja ehitamise tava. Üvk torudele tuleb taotleda eraldi ehitusload

#### **4.9.2 Elektrivarustus:**

- Järgmises projekteerimise staadiumis on vajalik tellida võrgu valdajalt täiendavad tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrgu valdajaga.

#### **4.9.3 Sidevarustus:**

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015).
- Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Tööjooniste koostamisel arvestada planeeringu alasse jäävate Telia sideehitiste ümbertõstmisega/kaablite ümberlülitamisega.
- Järgmises projekteerimise staadiumis on vajalik tellida võrgu valdajalt täiendavad tehnilised tingimused.

#### **4.9.4 Tānavavalgustus:**

- Valgustite vārvustemperaaur peab olema 3000K, ūlekāiguradadel peab olema min. 5000K. Tānavavalgustite kaitseaste peab olema vāhemalt IP66, vandaalikindlus vastavalt valgusti paigalduskōrgusele: 6 meetrit ja kōrgem - IK07 ja kuni 6 meetrit - IK08.
- Valgustuse paigutusel arvestada lāheduses paiknevate elamualadega ning vāltida nende ūlemāārast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Tānavavalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.
- Pōhi- vōi tōōprojekti jaoks taotleda uued tehnilised tingimused.
- Tōōjoonised kooskōlastada tāiendavalt.
- Tānavavalgustuspostid jm liikluskorraldusvahendite postid ei tohi asuda jalg- ja jalgrattateede liikumisruumis.

#### **4.9.5 Vālisvalgustus:**

- Valgustuse paigutusel arvestada lāheduses paiknevate elamualadega ning vāltida nende ūlemāārast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
- Vālisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti mahus

#### **4.9.6 Soojusvarustus:**

- Ūksikute objektide soojusvarustuse projekteerimiseks taotleda ASi Utilitas Tallinn konkreetseid tehnilised tingimused.
- Kooskōlastada tōōjoonised tāiendavalt vōrgu valdajaga.
- Kaugkütte- ja jahutusvōrgu paiknemine tuleb lahendada viisil, mis ei taksita kōrghaljastuse rajamist rohealadel

#### **4.9.7 Jahutusvarustus:**

- Ehitusprojekti koostamisel kūsida AS-ilt Utilitas Eesti kaugjahutuse vōimekust ja kui on, siis taotleda kaugjahutusega liitumiseks tehnilised tingimused.
- Jahutuse lahenduse vāljatōōtamisel eelistada passiivseid ja/vōi lokaalseid jahutussūsteeme.

#### **4.9.8 Vertikaalplaneerimine:**

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et maapinna kōrgus peab olema kooskōlas naaberkinnistute hoonestatud aladega.
- Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda.

#### **4.10 Nōuded maa-aluse osa projekteerimiseks ja ehitamiseks.**

Projekteerimistōōde teostamiseks vajalik ajakohane ehitusgeoloogiline uuring ning vajadusel ka hūdroloogiline.

Ehitustōōdel rakendada kōiki meetmeid mis on vajalikud minimaliseerimaks ehitusmūra ja tolmu levikut naabermajadele. Informeerida naabermajade korteriūhistuid planeeritavatest tōōdest varakult. Kōik tōōd ja protsessid teostada kooskōlas hea tava ning kehtivate seadustega.

Lōhkamis-ning rammimistōōde teostamisel arvestada nende mōjuga naaberhoonestusele.

## **5 PLANEERINGUS KAVANDATU VASTAVUSE KIRJELDUST PLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENTIDELE JA -SEISUKOHTADELE.**

### **5.1 Võrdlus Lasnamäe elamualade üldplaneeringuga**

Lasnamäe elamualade üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeritav maa-ala Seli asumisse.

\* Piirkonnas on maksimaalseks tiheduse näitajaks kvartalis kavandatud 2,0.

Ümera tn. 5 planeeringuga kujuneb kvartali hoonestustiheduseks 1,0

\* Haljastuse osakaal peab olema 20%, mis on vastavuses antud planeeringulahendusega.

\* Ümera tänav on ette nähtud tänavahaljastuse vajadusega tänavaks.

Planeeringualal on Ümera tn 5a ette nähtud kõrghaljastus.

\* Vastavalt Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele, milleks on korterelamute ala, kus võivad paikneda kolme või enama korrusega korterelamud ning väikesed lähipiirkonda teenindavad kaubanduse, äri, teeninduse, lastehoiu ja vabaaja harrastusega seonduvad ettevõtted ja asutused, samuti parkimisalad, rohealad, mängu- ja spordiväljakud jms.

Käeslev planeeringulahendus näeb ette kinnistule rajada korterelamu koos äripindadega.

Lisakas rajatakse maa-alune ning maapealne parkimine ning läste mänguväljak (Ümera tn.9a).

Käesolev detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### **5.2 Vastavus arengukavadele**

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 16.06.2011 otsusega nr 107 vastu võetud "Tallinna keskkonnastrateegias aastani 2030" toodud linnaruumi planeerimise meetmetele on planeeringus ette nähtud mõõdukas linnaruumi tihendamine, olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimine, haljastuse maksimaalne säilitamine ja uue rajamine, mis on ka planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkideks.

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu 19.06.2012 määrusega nr 18 kinnitatud "Tallinna sademevee strateegias aastani 2030" toodud strateegilistele eesmärkidele ja meetmetele on kinnistusisene kanalisatsioon ette nähtud lahkvoolne. Samuti on ette nähtud sademeveed osaliselt immutada ja hajutada omal kinnistul.

Parkimiskohtade arvutus on arvestatud standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tingimustega.

### **5.3 Vastavus määrustele**

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 31. oktoobri 2012 määrusele nr 52 „Detailplaneeringu koostamise algatamisettepaneku vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“.

### **5.4 Vastavus standarditele**

Planeering vastab ka standarditele :

- Valgus ja valgustustingimused :  
Hoone projekteerimisel lähtuda Majandus-ja taristuministri määrusest nr 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“, samuti Vabariigi valitsuse määrus nr. 176 „Töökohale esitatavad töötervishoiu ja tööohutuse nõuded) ning tagada kõrvalasuvate elamute kõigi korterite loomulik valgustus ja insolatsiooni kestus vastavalt standarditele.
- Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.

- Planeeringus on tagatud olemasolevale kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1:2002
- „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel.
- Mänguväljakute planeerimisel ja rajamisel peab lähtuma standardi EVS-EN 1176:2008 ja 2017 „Mänguväljaku seadmed ja aluspinnakate“ kõikides osades toodud nõuetest. Välised treeningseadmed peavad vastama standardis EVS-EN 16630:2015 "Permanently installed outdoor fitness equipment - Safety requirements and test methods" toodud nõuetele.

### **5.5 Vastavus tuleohutusnõuetele**

- Tuleohutuse osa on lahendatud vastavalt siseministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

### **5.6 Vastavus algatamise korralduses esitatud eesmärkidele ja tingimustele**

Vastavalt Tallinna LV korraldusele 24.08. 2016 nr 1244-k algatati käesolev planeering, mille eesmärgiks on muuta Ümera tn. 5a kinnistu 50% sotsiaalmaa ja 50% ärimaa sihtotstarve 60% elamumaaks ja 40% ärimaaks ning määrata ehitusõigus 8-korruselise elu-ja ärihoone rajamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringus heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkude varustamise põhimõtteline lahendus.

#### **5.6.1 Korralduses toodud lähteseisukohad ja lisatingimused:**

- kavandada üldkasutatava maa sihtotstarbega Ümera tn 9a kinnistu haljasala osale arendaja poolt rajatav avalik mänguväljak.
  - Mänguväljak on kavandatud.
- Näha ette haljastuse vähimaks osakaaluks Ümera tn 5a kinnistul 20%
  - Haljastuse osakaal 20% kinnistust on kavandatud
- kavandada tänavahaljastus Ümera tn. äärde
  - On planeeritud 3 kõrghaljastuse kategooria puud.
- Kavandada sidus kergliiklusteede võrk.
  - Kergliiklusteed on ühendatud ümber kinnistu olemasolevate kergliiklus- ning jalakäijate teedega.
- näha ette jalgrataste parkimise asukoht.
  - Lahendatakse ehitusprojektiga hoone mahus.
- Arvestada krundile sisse-ja väljasõitude kavandamisel bussipeatuse uue asukohaga Ümera tn. 5a kinnistu ees, milleks tagada vaba tänavamaa pikkus vähemalt 38 m.
  - Vastavalt Transpordiameti juhiste olemasolevat bussipeatust Ümera 5 maja eest ei nihutata. Ja kuna planeeringuala sissesõit asub krundi kaugemas bussipeatuse suhtes, siis 38 m nõue on tagatud.
- Näha ette hoone mahus oleva parkla põrandavee juhtimine reoveekanaliseerimise.
  - Selline nõue on detailplaneeringus kirjas vt. p 3.6.1.4 „Planeeritud reoveekanaliseerimise“

#### **5.6.2 Korralduse punkt 5 viidatud koostöövajadus**

- Lasnamäe LOV, koostöö toimunud, vt. DP kaust Lisa 2

- Tallinna Keskkonnaamet (nüüd Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalamet), koostöö toimunud, vt. DP kaust Lisa 2
- Tallinna Kommunaalamet (Nüüd Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalamet), koostöö toimunud, vt. DP kaust Lisa 2
- Tallinna Transpordiamet, koostöö toimunud, vt. DP kaust Lisa 2
- Tallinna Linnavaramet, koostöö toimunud, vt. DP kaust Lisa 2
- Päästeamet, koostöö toimunud, vt. DP kaust Lisa 2

Täiendavalt on koostööd tehtud kõigi seotud tehnovõrkude valdajatega (Tallinna Vesi, Utilitas, Telia, Elektrilevi ja EL tänavaalgustus ka).

### **5.7 Muudatused võrreldes eskiisiga.**

- muutunud on planeeritava ala suurus : 0,48 ha-lt 0,46 ha-le.
  - korterite arv on vähenenud 38-lt 28-le
  - haljastuse osakaal ja paiknemine (lisandus 20% haljastust)
  - Muutus kõrgus – 31,1 m koos tehno ruumiga liftile ja katuseseadmetele (oli 27 m )
- Muutus maa-aluse osa kuju ja suurus 1555 m<sup>2</sup> (oli 1314 m<sup>2</sup>)
- Muutus ehitusaluse pinna kuju ja suurus :
- Eskiisis oli maapealse osa eh alune pind 900 m<sup>2</sup> ja maa-aluse osa EAP ~1200 m<sup>2</sup>
- Käesolevas DP-s oli maapealse osa eh alune pind 860 m<sup>2</sup> ja maa-aluse osa EAP 1555 m<sup>2</sup>
- Muutus brutopindala :
- Eskiisis oli maapealse osa brutopind 4250 m<sup>2</sup> ja maa-aluse osa BP ~1200 m<sup>2</sup>
- Käesolevas DP-s on maapealse osa brutopind 4190 m<sup>2</sup> ja maa-aluse osa BP 1555 m<sup>2</sup>
- lisandus parkimiskohti – on 61 (oli 54)
  - muutus sissesõidu lahendus – kahe asemel on 1 – kinnistu kirdenurgas.
  - lisandus tänavahaljastus kolme puu ning 5 m haljasalaga tänava ääres.

Koostas :

Kalle Rannula

Arhitekt ; Tel. 5548988; [kalle@kpme.ee](mailto:kalle@kpme.ee);

04.2023

---

## **JOONISED**

---

1. Asukohaskeem Joonis nr. 001
2. Põhijoonis Joonis nr. 002
3. Tehnovõrkude koondplaan Joonis nr. 003